

# FRANCE VALLEY TERRA EUROPE

Investir en actifs naturels à travers l'assurance-vie et le PER.

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.

Fonds à destination des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code Monétaire et financier au sens de la Directive MIF 2 ainsi que des partenaires distributeurs pour une commercialisation en unités de compte référencées auprès des compagnies d'assurance. L'unité de compte (UC) Terra Europe se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie ou PER. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle a toutefois fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du Code Monétaire et Financier dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société le 27 octobre 2022.

Siège social : 56, avenue Victor Hugo - 75116 Paris.

Ceci est une communication publicitaire. Les investisseurs doivent se référer au document d'informations clé des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

# FRANCE VALLEY, SOCIÉTÉ DE GESTION SPÉCIALISÉE DANS LES ACTIFS NATURELS

Chiffres-clés au 30.04.2024



## Qui sommes-nous ?

Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers depuis 2014, France Valley propose des solutions d'investissement en actifs naturels, à savoir forestiers et viticoles. Dotée d'une équipe de 40 personnes, France Valley est devenue l'un des principaux investisseurs en forêts françaises (40 transactions réalisées en 2023).

Depuis 2019, la société a décidé d'élargir le scope d'investissement en se déployant à l'échelle européenne afin d'offrir toujours plus de diversification aux investisseurs. C'est ainsi que les portefeuilles forestiers gérés par France Valley comportent plus de 300 forêts se répartissant de l'Irlande à la Finlande en passant par la France, la Roumanie, la Slovaquie, la Suède ou encore les Pays Baltes. Les solutions gérées par France Valley relèvent de l'article 9 SFDR. Elles sont alignées à 100% à la taxonomie en poursuivant les objectifs d'atténuation du changement climatique et de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Dans le domaine viticole, les actifs gérés par France Valley sont aujourd'hui concentrés sur une région unique : la Champagne. Le cantonnement de cette appellation et son rayonnement international en font un terroir très particulier sur lequel la société de gestion détient 33 domaines. Les solutions viticoles relèvent également de l'article 9 SFDR.

France Valley distribue ses expertises auprès des conseillers en investissements financiers, des family offices et des investisseurs institutionnels.

\* Actifs SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

# LE PROFIL DE RISQUE

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

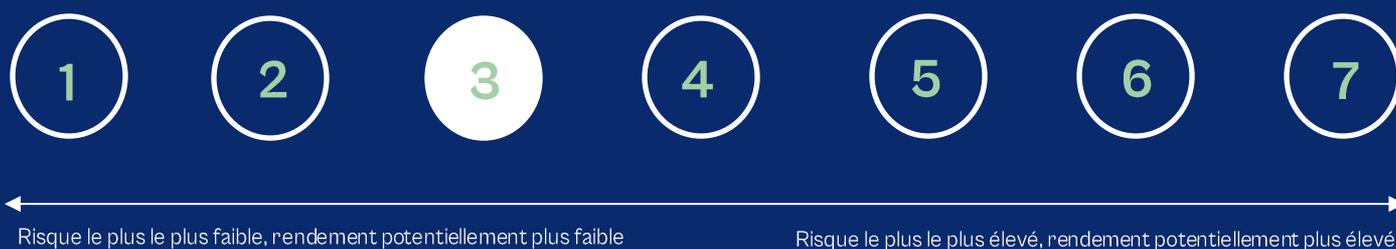
Dans le cas de Terra Europe, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Terra Europe est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle, telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/ CE). Cette SC n'est accessible aux autres clients qu'en unités de compte, au travers de leur contrat d'assurance-vie ou de leur PER. Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports. Comme tout investissement, les actifs naturels présentent des risques : absence de rendement ou perte de valeur.

Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans Terra Europe sont décrits dans les documents d'information (Document d'Information Clé et Conditions Générales du contrat d'assurance-vie).

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.

Avant toute décision d'investissement, il est impératif de prendre connaissance de l'ensemble des documents d'information et de conduire vos propres analyses quant aux implications de cet investissement et les conséquences juridiques et fiscales qui lui sont propres. La société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La société civile peut avoir recours au financement bancaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.

## ECHELLE DE RISQUE ET DE RENDEMENT



Cette SC, majoritairement investie en actifs fonciers, présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 3. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Le risque le plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

# LES POINTS FORTS DE TERRA EUROPE



## ACCESSIBILITÉ

Terra Europe est exclusivement accessible via votre contrat d'assurance-vie ou votre Plan d'Épargne Retraite. Les modalités d'investissement sont indiquées dans le Document d'Information des Investisseurs. La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine foncier (forestier, viticole et agricole) situé dans les Etats membres de l'OCDE donc en particulier en Europe et en France.



## DIVERSIFICATION

Le support est réparti sur différents fonds forestiers, français et européens, ainsi que sur des actifs viticoles et agricoles de façon minoritaire afin d'en optimiser le couple rendement/risque.



## EXPERTISES

Le support est géré par une équipe spécialisée et expérimentée. Chaque actif est intégré au regard d'une analyse poussée suivant un cahier des charges rigoureux.



## SIMPLICITÉ

Par le biais d'un seul support, vous accédez à tout un ensemble de forêts, françaises et européennes et, accessoirement, des parcelles viticoles et agricoles. La stratégie de gestion est menée par France Valley.



## FISCALITÉ

Terra Europe entre dans l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie et du PER. Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque souscripteur. Les avantages fiscaux sont susceptibles d'évoluer.



## LIQUIDITÉ

Terra Europe est investi dans des actifs fonciers présentant une faible liquidité. La liquidité de votre support est garantie par votre assureur selon certaines conditions. Il peut néanmoins prévoir des restrictions de liquidité sur ce support.



## SPÉCIALISATIONS

Terra Europe vous permet d'accéder à des actifs rares et généralement réservés pour des investissements conséquents.



## INFORMATIONS

De manière régulière, la société de gestion vous fournit une information claire sur l'évolution des actifs au sein de votre support

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. L'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.

# POURQUOI INVESTIR EN ACTIFS NATURELS ?

La durée d'investissement recommandée est de 8 ans.

## Des perspectives jugées positives selon la Société de Gestion

- Une croissance organique de l'arbre valorisant l'actif
- Une demande de bois globale en forte hausse
- Des prix à l'hectare croissant de manière régulière(1)
- Un fort dynamisme des ventes de Champagne(2)
- Une agriculture en pleine mutation(3)

## Une solution de diversification

- Corrélation faible voire nulle avec les principaux actifs financiers
- Des actifs tangibles et cantonnés en surface

## Des actifs responsables

- Les actifs forestiers constituent des puits naturels de carbone
- La Champagne est engagée depuis 2005 dans une transition vers une viticulture vertueuse (limitation des intrants, meilleure gestion de l'eau...)
- La certification environnementale est une norme promue par le ministère de l'Agriculture depuis 2012

## Une protection contre l'inflation

- Corrélation positive à l'indice de la hausse des prix, les actifs naturels étant des matières premières



### Actifs forestiers

France Valley gère, par le biais de différents fonds, 691,5 millions d'euros investis en forêts françaises et européennes. Son principal fonds, le GFI France Valley Patrimoine, affiche une capitalisation de 361 millions d'euros pour 111 forêts (31/01/24).



### Actifs viticoles

France Valley a déployé 45,7 millions d'euros en parcelles viticoles pour 32 domaines (31/01/2024).



### Actifs agricoles

Troisième composante des actifs naturels, les exploitations agricoles constituent le dernier pilier de l'approche de France Valley. Un fonds, en cours de constitution, sera prochainement disponible.

(1) SAFER 2022

(2) Comité Interprofessionnel des vins de Champagne (janvier 2024)

(3) Insee 2020

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital.

# NOS ENGAGEMENTS DURABLES



France Valley est signataire de **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



ASFFOR

France Valley est administrateur de l'**ASFFOR** (Association des Sociétés et des Groupements Fonciers et Forestiers) et à ce titre, France Valley adhère à leur charte de déontologie.



## Article 9. SFDR

Tous les fonds France Valley sont classés « article 9 », ce qui signifie qu'ils poursuivent un objectif d'investissement durable au niveau environnemental. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

## Trajectoire 1,5°C et engagements pour la biodiversité

France Valley vise, pour l'ensemble de ses **investissements**, à proposer des portefeuilles cohérents avec un **trajectoire** climatique à 1,5 °C et les objectifs mondiaux pour la biodiversité.

## Objectifs de développement Durable

Les fonds forestiers et viticoles gérés par France Valley répondent à **5 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.



Toutes les forêts de France Valley font l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par le **CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière).



Toutes nos forêts sont labélisées **PEFC** (Program for Endorsement of Forest Certification) ou **FSC** (Forest Stewardship Council), assurant au consommateur final d'un produit bois transformé qu'il provient d'une forêt gérée durablement.



France Valley privilégie les parcelles viticoles disposant d'un label Haute Valeur Environnementale (HVE), Viticulture Durable en Champagne (VDC), Agriculture Biologique (AB), ou engagée dans une démarche permettant de les obtenir.



Les GFI de France Valley et la Foncière Europe disposent du label **Greenfin** attribué par **Novethic** (sur délégation du **Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire**).

# LES CARACTÉRISTIQUES

## Forme juridique :

Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une Société civile à capital variable

**Année de création :** 29 juillet 2022

**Durée de vie :** 99 ans

**Durée de détention recommandée :** 8 ans

**ISIN :** FR001400M279

**Devise de référence :** EUR

**Périodicité de la valeur liquidative :**

Hebdomadaire

**Dépositaire :**

Société Générale Securities Services

**Société de gestion :** France Valley

**Commissaire aux comptes :** Mazars

**Frais d'entrée :** 2 % acquis au fonds

**Frais de gestion :** 0,60% HT ANR

D'autres frais sont susceptibles d'être appliqués.

Il sont détaillés dans le Document d'Information Clé et dans les Conditions Générales du contrat d'assurance-vie et du PER.

Terra Europe est disponible exclusivement en assurance-vie et PER.

Il sert de support en unités de compte au sein des contrats d'assurance-vie et des Plans d'Épargne Retraite.

Ce support s'adresse aux souscripteurs des compagnies d'assurance-vie souhaitant investir indirectement et de manière globale sur la classe d'actif foncière, principalement forestière et viticole.

L'indicateur de risque s'appuie sur l'hypothèse que le support soit conservé pendant au moins 8 ans.

Ce support ne comporte pas de mécanisme de protection contre les aléas de marché.

Il comporte donc un risque de perte en capital.

Le portefeuille cible	SOUS-JACENTS			ALLOCATION CIBLE
 <b>COEUR DE PORTEFEUILLE : ACTIFS FORESTIERS</b>	GFI France Valley Patrimoine	France Valley Foncière Europe	Autre actifs directs/ indirects	50 à 70%
 <b>ACTIFS NATURELS DE DIVERSIFICATION</b>	Actifs viticoles	Actifs agricoles		10 à 30%
 <b>LIQUIDITÉS</b>				10% minimum

